

江苏澳洋健康产业股份有限公司

关于公司对外投资暨关联租赁的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、事项概述

1、基本情况

江苏澳洋健康产业股份有限公司（以下简称“公司”）第九届董事会第三次会议审议通过了《关于公司对外投资暨关联租赁的议案》，公司计划以全资子公司张家港澳洋老年病医院有限公司（以下简称“澳洋老年病医院”）为业务主体，拟投资 3,500 万元开展张家港澳洋老年病医院项目，以二级老年病专科医院为设计标准，计划核定床位约 105 张。

该项目是公司紧密围绕自身大健康发展战略，积极响应并契合张家港市卫生健康委员会颁布的《2024 年全市卫生健康工作要点》中第（十三）条重点任务，即“强化‘一老一小’服务保障，优化老年医疗卫生资源配置，规划新增一家老年病医院”之政策导向，主动担当，积极申报并承办该老年病医院项目。截至目前，该项目已顺利获得苏州市卫生健康委员会正式批复的《关于张家港澳洋老年病医院筹建工作的指导意见》，该意见认为：“江苏澳洋健康产业股份有限公司筹建张家港澳洋老年病医院项目符合苏州市老年医疗服务体系建设要求，具有可行性。”

同时为开展澳洋老年病医院项目，拟租用江苏澳洋优居壹佰养老产业有限公司（以下简称“优居壹佰”）相关房屋并就房屋租赁事项签订《租赁合同》。租赁地址位于张家港市兴东路与农联路交叉口，租赁总面积为 14,152 平方米，租赁期 3 年，租金为 550 万元/年。

2、关联关系情况

公司董事长、法定代表人沈学如先生任优居壹佰董事长、法定代表人，公司

董事李科峰任优居壹佰董事。过去 12 个月内，优居壹佰为公司控股股东澳洋集团有限公司全资子公司。根据《深圳证券交易所股票上市规则（2024 年修订）》第 6.3.3 条规定，优居壹佰为公司关联方，本次向优居壹佰租赁房屋构成关联交易。

3、审批程序

公司于 2025 年 4 月 11 日召开第九届董事会第三次会议和第九届监事会第三次会议，审议通过了《关于公司对外投资暨关联租赁的议案》。本次关联交易在提交董事会审议前，已经第九届董事会独立董事专门会议第二次会议审议通过。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》等相关规定，本次交易需提交公司股东大会审议。本次交易构成关联交易，关联董事沈学如、李科峰回避表决。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、投资主体与关联方基本情况

1、投资主体基本情况

公司主体：张家港澳洋老年病医院有限公司

住所：江苏省苏州市张家港市杨舍镇金港大道 279 号

法定代表人：沈烨

注册资本：500 万元人民币

成立日期：2024 年 7 月 22 日

经营范围：许可项目：医疗服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后
方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：养生保健服务（非
医疗）；医院管理；健康咨询服务（不含诊疗服务）（除依法须经批准的项目外，
凭营业执照依法自主开展经营活动）

张家港澳洋老年病医院有限公司为公司全资子公司。

2、关联方基本情况

（1）公司概况

公司名称：江苏澳洋优居壹佰养老产业有限公司

统一社会信用代码：913205820534853049

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：沈学如

注册资本：13,500 万元人民币

成立日期：2012-09-10

注册地址：张家港市杨舍镇农联路 9 号

经营范围：养老服务；对养老产业的投资、管理、收益；非医疗性、非诊断性健康咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

许可项目：医疗服务；餐饮服务；食品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：停车场服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；外卖递送服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

股权结构：张家港澳洋投资控股有限公司持股 100%。

（2）最近一年的主要财务指标

单位：人民币元

项目	2024 年 12 月 31 日
资产总额	506,093,251.07
负债总额	440,748,607.45
净资产	65,344,643.62
项目	2024 年 1 月-12 月
营业收入	25,864,391.84
营业利润	-4,778,572.05
净利润	-4,876,984.00

三、投资项目与关联标的基本情况

1、投资项目基本情况

本次澳洋老年病医院项目拟投资 3,500 万元。其中，租用房产后的工程装修改造费用计划支出约 1,000 万元；医疗设备购置及安装费用约 1,000 万元；其他费用及流动资金约 1,500 万元。该项目将以二级老年病专科医院为设计标准，计划核定床位约 105 张。

2、关联标的基本情况

租赁房产位置：苏州市张家港市中兴东路与农联路交叉口，具体地址为张家港市农联路 9 号

房屋所有权人：江苏澳洋优居壹佰养老产业有限公司

承租标的及附属设施：

序号	房屋坐落	所在楼层	评估面积（m2）
1	综合楼	1F	4,139
2	综合楼	2F	911
3	综合楼	3F	1,405
4	综合楼	4F	1,405
5	综合楼	5F	1,405
6	南楼一	1F	689
7	综合楼	-1F	4,198
合计			14,152

截至本公告披露日，优居壹佰为获得银行贷款将本次租赁标的房屋产权设定了抵押，不存在质押或者第三人权利的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施的情况。

四、关联交易的定价基础与依据

根据江苏金九房地产土地资产评估咨询有限公司出具的《房地产租金报告》（苏金九房地估(2024)第 020 号），采用市场比较法，本次估价对象位于杨舍镇农联路 9 号医疗卫生用房房地产，租赁总面积为 14,152 平方米。在价值时点 2024 年 7 月 19 日，满足所有估价假设和限制条件下的市场租金为年租金 557.8641 万元。

基于上述评估结果并经双方协商确定本次租赁的租赁期为 3 年，租金为 550 万元/年。

五、租赁合同主要内容

出租方（以下简称甲方）：江苏澳洋优居壹佰养老产业有限公司

承租方（以下简称乙方）：张家港澳洋老年病医院有限公司

1、租赁房产位置：苏州市张家港市中兴东路与农联路交叉口，具体地址为张家港市农联路9号

2、出租房屋面积共14,152平方米。

3、租赁期36个月，自2025年6月30日起至2028年6月30日止。

4、租赁期内，租赁年租金为550万元（含税）。

5、支付方式：租金按季度支付。

6、目前租赁合同尚未签署，租赁合同的具体内容由优居壹佰与澳洋老年病

医院共同协议确定。

六、关联交易的其他情况说明

本次租赁事宜将经董事会审议并提交股东大会审议通过之日起生效并实施。若后续租赁到期后持续执行未能获得公司董事会或股东大会审议通过，公司有权书面通知甲方解除合同。

七、对公司的影响

全资子公司澳洋老年病医院为本次实施主体，项目实施完成后，将进一步拓展澳洋健康大健康产业业务领域，符合公司业务发展及战略规划需要。本次租赁选择优居壹佰所拥有的房屋作为项目实施地主要是考虑到该房产紧邻优居壹佰养老院，有较为集中的老年病治疗需求，同时也有规模适当且基础建设规划符合医疗用房要求的可出租用房产。因此选择该项租赁房产有助于提高公司在项目起步阶段的业务爬坡能力，也有助于更快地建立老年病医院的口碑，同时节约基础工程的改造成本投入。综上本次关联交易符合公司业务发展及战略规划需要。

本次租赁价格通过评估机构评估后经双方协商确定，遵循客观公正、平等自愿、互惠互利的原则，价格公允，不会对本公司的财务状况和经营情况造成重大不利的影响，不存在损害公司及其他非关联股东、特别是中小股东利益的情形。

八、与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

截止 2025 年 3 月 31 日，公司与优居壹佰发生各类关联交易总金额为 741.07 万元。

九、独立董事专门会议审议意见

经审议，我们认为：本次全资子公司张家港澳洋老年病医院有限公司房屋租赁事项的交易定价公允、公平、合理，不会影响公司的独立性，不存在损害公司及其股东、特别是中小股东利益的行为。因此，独立董事一致同意该议案，并提交公司董事会进行审议。公司董事会在审议该议案时，关联董事沈学如、李科峰应按规定予以回避表决。

十、备查文件

- 1、第九届董事会第三次会议决议
- 2、第九届监事会第三次会议决议
- 3、第九届董事会独立董事专门会议第二次会议决议

4、江苏金九房地产土地资产评估咨询有限公司《房地产租金报告》（苏金九房地估(2024)第 020 号）

特此公告！

江苏澳洋健康产业股份有限公司

董事会

二〇二五年四月十五日